



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

15.06.2021

м. Дніпро

№ 54/13-рп/к

Комунальне підприємство з технічної
інвентаризації Бердянської міської ради
вул. Морська, 21, м. Бердянськ,
Запорізька обл., 71100

Про припинення дій, які містять
ознаки порушення
законодавства про захист
економічної конкуренції та
усунення причин їх виникнення

Адміністративна колегія Південно – східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи № 54/3-21, розпочатої розпорядженням адміністративної колегії Південно-східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 15.01.2021 № 54/3-рп/к за ознаками вчинення Комунальним підприємством з технічної інвентаризації Бердянської міської ради порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання інформації про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, у межах міста Бердянськ та Бердянського району Запорізької області,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ РЕКОМЕНДАЦІЙ.

- (1). Дії Комунального підприємства з технічної інвентаризації Бердянської міської ради, що містять ознаки порушення, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

2. ВІДПОВІДАЧ

(2) *Комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради* (ідентифікаційний код юридичної особи: 03344964, місцезнаходження – вул. Морська, буд. 21, м. Бердянськ, Запорізька обл., 71100) (далі – КП «Бердянське БТІ»).

Згідно з даними Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (<https://usr.minjust.gov.ua/content/free-search/person-result>), основним видом господарської діяльності КП «Бердянське БТІ» є: код КВЕД 71.12 «Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах».

(3) КП «Бердянське БТІ» засновано на комунальній власності територіальної громади міста Бердянська, від імені якої виступас Бердянська міська рада, шляхом перейменування комунального підприємства з технічної інвентаризації, зареєстрованого виконкомом Бердянської міської ради 03.04.2000 № 02140805ю0010197, у відповідності з рішенням двадцять шостої сесії Бердянської міської ради XXIV скликання від 29.07.2004 №35 «Про внесення змін до назви підприємства», і є його правонаступником.

(4) Відповідно до Статуту КП «Бердянське БТІ», затвердженого наказом Управління комунальної власності Бердянської міської ради від 06.09.2004 № 116, КП «Бердянське БТІ» створено з метою отримання прибутку та ефективного використання комунального майна шляхом *надання послуг з реєстрації та технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна*, надання інших послуг, передбачених цим статутом.

Основними напрямками діяльності підприємства є:

- ведення на основі реєстрації правостановлювальних документів єдиного державного реєстру нерухомості на закріпленій території;
- державна реєстрація прав власності на об'єкти нерухомості (без землі);
- державна реєстрація переходу права власності на раніше зареєстровану нерухомість;
- державна реєстрація кількісних та якісних змін раніше зареєстрованої нерухомості шляхом перебудови, реконструкції, капітального ремонту та іншої діяльності;
- державна реєстрація закінчення права власності у зв'язку з припиненням існування нерухомості з різних причин та у зв'язку з іншими підставами;
- державна реєстрація початку і кінця обмежувальних прав власності на нерухомість;
- державна реєстрація прав власності на нерухомість чи її спорудження, на земельній ділянці право власності, на яку (чи права користування нею) належить іншому власнику;
- технічна інвентаризація та облік об'єктів нерухомості з встановленням її розмірів, якісного стану, особливостей конструкції, архітектури та визначенням вартості на час інвентаризації незалежно від форми власності;
- надання інформації по письмовому запиту фізичним та юридичним особам, правоохоронним та іншим органам державної влади на підставі чинного законодавства;
- технічна інвентаризація об'єктів нерухомості всіх форм власності;
- уточнення інвентаризаційних даних по квартирах (будинках) та прибудинкових територіях;

- надання послуг щодо приватизації житла, оформлення та реєстрація документів про право власності на квартири та житлові будинки;
 - оформлення свідоцтва про право власності житла і технічних паспортів на квартири (будинковолодіння);
 - організація реєстрації документів на право власності на житло;
 - оформлення документів на обмін займаної квартири (будинку) на квартиру (будинок) меншої площі з одержання необхідної грошової компенсації;
 - тощо.
- (5) У розумінні абзацу дванадцятого статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» КП «Бердянське БТІ» є суб'єктом господарювання та діє на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

3. Визначення монопольного (домінуючого) становища

- (6) Становище КП «Бердянське БТІ» на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, визначається відповідно до Закону України «Про захист економічної конкуренції» та Методики визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання на ринку, затвердженої розпорядженням Антимонопольного комітету України від 05.03.2002 № 49-р, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 01.04.2002 за № 317/6605 (далі – Методика).
- (7) Згідно з пунктом 2.2 Методики, етапи визначення монопольного (домінуючого) становища суб'єктів господарювання, їх кількість та послідовність проведення можуть змінюватись залежно від фактичних обставин, зокрема особливостей товару, структури ринку, обсягів наявної інформації щодо ринку тощо.

3.1. Визначення об'єкта аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища на ринку

- (8) Відповідно до пункту 3.1 Методики, об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є: суб'єкт господарювання; група суб'єктів господарювання; конкретний товар (продукція, роботи, послуги), який випускається, постачається, продається, придбавається (використовується, споживається) цим суб'єктом (суб'єктами) господарювання.
- (9) Об'єктами аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища є:
- КП «Бердянське БТІ»;
 - послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.
- (10) Інша господарська діяльність КП «Бердянське БТІ», крім послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, не є об'єктом аналізу щодо визначення монопольного (домінуючого) становища.

3.2. Визначення переліку товарів та основних продавців, покупців цих товарів, щодо яких має визначатися монополльне (домінуюче) становище

- (11) За визначенням у статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції» товаром є будь-який предмет господарського обороту, в тому числі продукція, роботи, послуги, документи, що підтверджують зобов'язання та права (зокрема цінні папери).
- (12) Враховуючи вищевикладене, товаром, щодо якого визначалося монополльне (домінуюче) становище на ринку, є послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.
- (13) Продавцями товару є: бюро технічної інвентаризації, реєстратори яких проводили державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ), та які є єдиними володільцями та розпорядниками інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на паперових носіях.
- (14) Покупцями товару є: фізичні та юридичні особи, які на платній основі отримують інформацію про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідну для реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

3.3. Визначення товарних меж ринку

- (15) Згідно з пунктом 5.1 Методики, товарні межі ринку визначаються шляхом формування групи взаємозамінних товарів (товарних груп), у межах якої споживач за звичайних умов може легко перейти від споживання одного товару до споживання іншого.
- (16) Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773 (далі – Інструкція), та іншими нормативно-правовими актами України.
- (17) Згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- (18) Пунктом 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна

- система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.
- (19) Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.
- (20) Відповідно до абзацу другого пункту 3 частини першої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, яка діяла до 02.11.2019 (до внесення змін Законом України від 03.10.2019 № 159-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності»), органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані *безоплатно* протягом трьох робочих днів з моменту отримання запиту надати державному реєстратору запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі.
- (21) Частиною першою статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що організаційну систему державної реєстрації прав становлять:
- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
 - 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
 - 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).
- (22) Згідно з частиною першою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором є:
- 1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;
 - 2) нотаріус;
 - 3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.
- (23) Отже, фізичні та юридичні особи, які не передбачені статтею 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інформацію про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в

установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, отримують на платній основі.

- (24) Згідно з інформацією, наданою КП «Бердянське БТІ» листом від 13.08.2020 № 295, вартість послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно (далі - *Послуга*), є однаковою для фізичних та юридичних осіб.

Строк виготовлення довідки – 14 календарних днів. Вартість Послуги становила: до 03.01.2019 – 150,0 грн, з 04.01.2019 – 250,0 грн.

У разі скорочення терміну виготовлення довідки, за згодою замовників, до 3 днів, за терміновістю до вартості Послуги застосовується коефіцієнт 2.

Платні Послуги КП «Бердянське БТІ» надавались лише фізичним особам.

Щодо кількості наданих платних Послуг, КП «Бердянське БТІ» зазначило: «відповідно до ухвали слідчого судді Бердянського міськрайонного суду Запорізької області від 19.10.2019, справа № 310/1638/16-к, у нашого підприємства була вилучена документація, зокрема, книги реєстрації вихідної документації (у тому числі, реєстрації довідок про належність нерухомого майна). Тому інформація щодо кількості виданих довідок надається у період з грудня 2019 року по поточний період 2020 року».

Так, кількість наданих платних Послуг фізичним особам за грудень 2019 року склала 42 шт., січень – липень 2020 року - 204 шт.

Державним реєстраторам Послуги за грудень 2019 року – поточний період 2020 року надавались безкоштовно, кількість яких за вказаний період склала 40 шт.

- (25) Отже, за таких обставин, у розумінні пункту 5.1 Методики товаром та товарними межами ринку є *послуга* з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

3.4. **Визначення територіальних (географічних) меж ринку**

- (26) Згідно з пунктом 6.1 Методики територіальні (географічні) межі ринку певного товару (товарної групи) визначаються шляхом установлення мінімальної території, за межами якої з точки зору споживача придбання товарів (товарної групи), що належать до групи взаємозамінних товарів (товарної групи), є неможливим або недоцільним.
- (27) Відповідно до пунктів 1.4, 1.5 Інструкції, в редакції, яка діяла до 04.01.2013, технічну інвентаризацію новозбудованих (реконструйованих) та наявних об'єктів виконують за рахунок замовників комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації. На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти. Матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують підставою для надання інформації згідно з чинним законодавством.
- (28) До 01 січня 2013 року діяло Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 (у редакції наказу Міністерства юстиції України від 28.07.2010 № 1692/5), зареєстроване в Міністерстві юстиції

України 18.02.2002 за № 157/6445 (далі – Тимчасове положення).

- (29) Пунктом 1.3 Тимчасового положення передбачалось, що *державна реєстрація проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації* (далі – БТІ) у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється БТІ, створеними до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Проведення державної реєстрації прав у межах території однієї адміністративно-територіальної одиниці реєстраторами декількох БТІ не допускається.
- (30) Відповідно до пункту 1.7 Тимчасового положення, *державна реєстрація прав проводиться реєстратором БТІ за наявності матеріалів технічної інвентаризації*, підготовлених тим БТІ, реєстратор якого проводить державну реєстрацію прав на цей об'єкт.
- (31) Також, пунктом 1 наказу Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 встановлено, що до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності та права користування (сервітут) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довічне управління нерухомим майном проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (32) Відповідно до пункту 1.2 Тимчасового положення, державна реєстрація прав - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно.
- (33) Тимчасовим положенням передбачено, що *бюро технічної інвентаризації надано виключне право здійснювати оформлення та реєстрацію прав власності на нерухоме майно*.
- (34) За інформацією КП «Бердянське БТІ» (лист від 20.11.2020 №477), до 01 січня 2013 року технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, що розташовані у місті Бердянськ, проводило комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради; технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, що розташовані в межах Бердянського району Запорізької області – КП «Бердянське районне бюро технічної інвентаризації» Бердянської районної ради (юридичну особу припинено 27.06.2013).
- Інвентаризаційні справи, виготовлені за результатами проведення до 01.01.2013 технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, що розташовані у місті Бердянськ, та реєстрові книги зберігаються в архіві КП «Бердянське БТІ».
- Інвентаризаційні справи та реєстрові книги на об'єкти нерухомого майна, розташовані у Бердянському районі, 14.02.2013 були передані від КП «Бердянське районне бюро

технічної інвентаризації» Бердянської районної ради до КП «Бердянське БТІ».

- (35) На сьогодні на території м. Бердянськ та Бердянського району Запорізької області КП «Бердянське БТІ» є єдиним володільцем та розпорядником інформації про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.
- (36) Отже, територіальними (географічними) межами ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, є межі міста Бердянськ та Бердянського району Запорізької області.

3.5. Проміжок часу, стосовно якого має визначатися становище суб'єктів господарювання на ринку – часові межі ринку

- (37) Відповідно до п.7.1. Методики часові межі ринку визначаються як проміжок часу (як правило - рік), протягом якого відповідна сукупність товарно-грошових відносин між продавцями (постачальниками, виробниками) і споживачами утворює ринок товару із сталою структурою.
- (38) За результатами аналізу документів, наданих КП «Бердянське БТІ», територіальним відділенням з'ясовано, що вартість послуг і робіт КП «Бердянське БТІ» затверджені, зокрема:
- наказом директора КП «Бердянське БТІ» від 26.02.2013 №6 «Про введення в дію затверджених тарифів на роботи та послуги з інвентаризації об'єктів нерухомого майна», що введено в дію з 01.03.2013;
 - наказом директора КП «Бердянське БТІ» від 03.01.2019 №5 «Про затвердження вартості робіт та послуг з інвентаризації об'єктів нерухомого майна», що введено в дію з 04.01.2019.
- (39) За інформацією КП «Бердянське БТІ», частину документів, що підтверджують надання КП «Бердянське БТІ» платних Послуг, було вилучено Бердянським ВП ГУНП в Запорізькій області, внаслідок чого в підприємстві залишилися документи, починаючи з 01.12.2019 по теперішній час.
- (40) Враховуючи вищевикладене, часовими межами досліджуваного ринку визначено період січень 2019 року – травень 2021 року.

3.6. Розрахунок частки суб'єктів господарювання на ринку

- (41) Згідно з пунктом 8.1 Методики обсяг ринку, на якому визначається монопольне (домінуюче) становище, визначається як загальний обсяг надходження товару на ринок.
- (42) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.12.2012 № 658, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 28.12.2012 за № 2212/22524, до Інструкції внесено зміни та доповнення, зокрема:
- технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше виконавців робіт з технічної інвентаризації, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України (абзац перший пункту 1.4 Інструкції);
 - інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на

- весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта (пункт 1.5 Інструкції).
- (43) Отже, із внесенням змін та доповнень до Інструкції з 01.01.2013 на ринку робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна поряд з комунальними БТІ отримали право діяти й інші суб'єкти господарювання.
- (44) Втім, до 31.12.2012 технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна в місті Бердянськ здійснювало тільки КП «Бердянське БТІ», яке й виконувало функції реєстратора нерухомості. Технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна у Бердянському районі до 31.12.2012 проводило КП «Бердянське районне бюро технічної інвентаризації» Бердянської районної ради, яким 14.02.2013 були передані до КП «Бердянське БТІ» всі інвентаризаційні справи та реєстрові книги на об'єкти вказаного майна.
- (45) За отриманою від КП «Бердянське БТІ» інформацією (лист від 20.11.2020 №477): «на сьогодні ... КПТІ БМР (читай - КП «Бердянське БТІ») є єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав на нерухоме майно до 01.01.2013 року на території м.Бердянськ та Бердянського району».
- (46) Отже, послуга з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, надається тільки КП «Бердянське БТІ» та інші учасники ринку позбавлені можливості доступу до створених раніше КП «Бердянське БТІ» інвентаризаційних справ.
- (47) Інформація про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, необхідна фізичним та юридичним особам для реалізації їхнього права внесення відомостей про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження шляхом унесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- (48) Отже, враховуючи, що єдиним володільцем та розпорядником інформації про проведену державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, на території міста Бердянськ та Бердянського району Запорізької області, яка міститься на паперових носіях, є КП «Бердянське БТІ», конкуренція на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, відсутня.
- (49) Виходячи з наведеного, частка КП «Бердянське БТІ» на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в межах міста Бердянськ та Бердянського району Запорізької області в період січень 2019 року – травень 2021 року, становить 100 відсотків.

3.7. Визначення бар'єрів для вступу на ринок

- (50) Відповідно до пункту 9.2 Методики, бар'єрами для вступу потенційних конкурентів на відповідний ринок є: обмеження за попитом, пов'язані з високою насиченістю ринку товарами (товарними групами) та низькою платоспроможністю покупців; адміністративні обмеження; економічні та організаційні обмеження; екологічні обмеження; нерозвиненість ринкової інфраструктури; інші обмеження, що спричиняють суттєві витрати, необхідні для вступу на певний ринок товару (товарної групи).
- (51) Наявний адміністративний бар'єр входу на ринок, що пов'язаний із зберіганням КП «Бердянське БТІ» інвентаризаційних справ.
- (52) Замовник робіт з технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте тільки КП «Бердянське БТІ» зберігає матеріали технічної інвентаризації та інвентаризаційні справи, під час отримання замовниками послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

3.8. Встановлення монопольного (домінуючого) становища

- (53) Відповідно до абзацу другого частини першої статті 12 Закону України «Про захист економічної конкуренції» суб'єкт господарювання займає монопольне (домінуюче) становище на ринку товару, якщо на цьому ринку в нього немає жодного конкурента.
- (54) Отже, ураховуючи вищезазначене, становище КП «Бердянське БТІ» протягом січня 2019 року – травня 2021 року на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, в територіальних межах міста Бердянська та Бердянського району Запорізької області містить ознаки монопольного (домінуючого).

4. Ознаки зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку

- (55) Відповідно до пункту 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції» зловживанням монопольним (домінуючим) становищем на ринку, визнається встановлення таких цін чи інших умов придбання або реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (56) Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 № 76 затверджено Методичні рекомендації з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Методичні рекомендації).
- (57) Згідно з пунктом 1.1 Методичних рекомендацій, вони є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Збірник норм часу), затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в

- Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787.
- (58) Відповідно до пункту 1.2 Методичних рекомендацій, вони мають роз'яснювальний, інформаційний характер, деталізують порядок та методику застосування норм часу у процесі формування цін на послуги, що надаються населенню України.
- (59) Пунктом 1.12 Методичних рекомендацій передбачено, що кожне бюро технічної інвентаризації самостійно розраховує вартість однієї норми часу для встановлення рівня тарифу.
- (60) Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.05.2015 № 106 внесені зміни до Збірника норм часу, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 05.06.2015 за № 664/27109, зокрема заголовок Збірника норм часу викладено в такій редакції «Збірник норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».
- (61) Крім цього, згідно з пунктами 5, 6 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, у нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.
- (62) Для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об'єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.
- (63) Відповідно до пункту 9 розділу «Загальні положення» Збірника норм часу, норми часу на виконання робіт з технічної інвентаризації, оцінки та реєстрації майнових комплексів, об'єктів сільськогосподарських підприємств тощо визначаються з урахуванням цих норм.
- (64) Згідно з роз'ясненнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо застосування Наказу № 186, розміщеними на офіційному сайті Мінрегіону України 02.04.2019 у розділі «Житлово-комунальне господарство / Роз'яснення впровадження нормативно-правових актів», «ціни на послуги зберігача встановлюються на підставі калькуляції, затвердженої керівником суб'єкта господарювання, з урахуванням вимог Збірника норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787».
- (65) Збірник норм часу, який діє з 10.07.2015 по теперішній час, складається з п'яти розділів, а саме:
1. Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд.
 2. *Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта.*
 3. Інші роботи.
 4. Технічна інвентаризація зелених насаджень.
 5. Технічна інвентаризація інженерних мереж.
- (66) Впродовж січня 2019 року – травня 2021 року вартість однієї нормо-години виконуваних робіт (послуг) КП «Бердянське БТІ» становила 88,16 грн з ПДВ (наказ директора КП «Бердянське БТІ» від 04.01.2019 №2).
- (67) Відповідно до наданого КП «Бердянське БТІ» до Відділення «Попереднього розрахунку

з січня 2019р. вартості виготовлення довідки про правову належність нерухомого майна, на підставі якого визначається вартість надання вказаної послуги на договірних умовах (з урахуванням 0% рентабельності)» (далі - Розрахунок), загальна кількість норми часу надання Послуги становить **2,675** год.

(68) Так, до складу вказаної Послуги входять наступні роботи:

Параграф	Зміст роботи	Одиниця виміру	Норма часу, год.	Ціна, грн. без ПДВ
3.1	Приймання, укладання та реєстрація замовлення (договору)	1	1,170	85,96
3.3	Розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення	1	0,079	5,80
3.4	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце	1	0,060	7,41
3.5	Унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в алфавітний покажчик при первинній інвентаризації	1	0,041	3,01
3.6	Ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків	1	0,071	5,22
3.8	Підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів або брошурування копій, що видаються замовникам	1	0,101	7,42
3.9	Таксування виконаних робіт	1	0,190	13,96
2.3	Формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості за одне прізвище Те саме за кожне прізвище Те саме за кожне прізвище	1	0,761 0,089 0,099 0,015	70,75
	Всього		2,675	196,53
	Всього без ПДВ			39,31
	Всього з ПДВ			235,84

(69) При цьому, КП «Бердянське БТІ» до вартості Послуги безпідставно включено роботи, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, а передбачені розділом 3 «Інші роботи», а саме:

- параграф 3.1 - приймання, укладання та реєстрація договору (1,170 год.);
- параграф 3.3 – розшукування інвентаризаційно-реєстраційної справи, унесення в книгу обліку видачі з архіву з позначкою про повернення (0,079 год.);
- параграф 3.4 - унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в книгу опису справ, що надходять в архів, і повернення справи на місце (0,060 год.);
- параграф 3.5 - унесення інвентаризаційно-реєстраційної справи в алфавітний покажчик при первинній інвентаризації (0,041 год.);
- параграф 3.6 - ведення розробленої статистичної звітності з підрахунком підсумків (0,071 год.);
- параграф 3.8 - підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам (0,101 год.);
- параграф 3.9 - таксування виконаних робіт (0,190 год.).

(70) Таким чином, при розрахунках вартості Послуги КП «Бердянське БТІ» завищувало загальні норми часу (год.) шляхом безпідставного включення робіт, які не передбачені розділом 2 «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, що призвело до завищення в цілому вартості на Послуги підприємства.

(71) Крім цього, слід зазначити, що робота «підшивання в інвентаризаційно-реєстраційну справу матеріалів при поточній інвентаризації або брошурування копій, що видаються замовникам» (параграф 3.8 розділу 3 «Інші роботи») з нормою часу 0,101 год. за справу, взагалі не стосується послуги з надання відомостей про державну реєстрацію

права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

- (72) Так, згідно з пунктом 1.2 розділу 1 Інструкції, у редакції, яка діяла з 09.01.2013 до 15.01.2019, технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:
- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту;
 - перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
 - перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об'єднання або виділення частки завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.
- В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.
- (73) Відповідно до абзацу другого пункту 1.4 розділу 1 Інструкції, на підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи та технічні паспорти, які скріплюються підписом керівника та печаткою суб'єкта господарювання, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою.
- (74) Інструкцією, у редакції, яка діє з 15.01.2019, передбачено, що інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт.
- (75) Отже, при наданні Послуги поточна інвентаризація не проводиться та копії матеріалів замовникам не видаються.
- (76) Також, КП «Бердянське БТІ» включило до Розрахунку роботу «формування, друкування та видання довідки про відсутність або наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості» з нормою часу 0,963 год. з врахуванням двох прізвищ, що призводить до нав'язування споживачам додаткових робіт та завищення вартості Послуги.
- (77) Зокрема, параграфом 2.3 розділу «Складання довідок, розрахунок ідеальних часток, розподіл об'єкта» Збірника норм часу, загальні норми часу на роботу «формування, друкування та видання довідки про наявність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомості на одне прізвище становить 0,850 год. за довідку, у тому числі норма часу становить для виконавця 0,761 год., контролера – 0,089 год.
- (78) Отже, при розрахунку вартості Послуги КП «Бердянське БТІ» завищило загальні норми часу (год.) на 1,825 год. за довідку на одне прізвище, що призвело до завищення в цілому вартості на Послугу на 160,89 грн (з ПДВ) за довідку.
- (79) З урахуванням кількості виданих КП «Бердянське БТІ» довідок за період грудень 2019 року – вересень 2020 року, сума необгрунтовано стягнених зі споживачів коштів за Послуги становить 39 578,94 грн.
- (80) За відсутності конкуренції на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, споживачі не мають альтернативних джерел придбання зазначеної Послуги.
- (81) Такі дії КП «Бердянське БТІ» були б неможливими за умов існування конкуренції на ринку послуг з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р.

- повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, у місті Бердянськ та Бердянському районі Запорізької області, адже в такому випадку споживач міг би відмовитись від послуг КП «Бердянське БТІ», яке встановлює необґрунтовано завищені ціни, та обрати іншого надавача таких послуг.
- (82) Отже, дії КП «Бердянське БТІ», які полягають у встановленні в період січень 2019 року – травень 2021 року завищеної вартості на послугу з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 2 статті 50, пунктом 1 частини другої статті 13 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, шляхом встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку.
- (83) Відповідно до статті 3 Закону України «Про Антимонопольний комітет України» основними завданнями Комітету є участь у формуванні та реалізації конкурентної політики в частині, зокрема, здійснення державного контролю за дотриманням законодавства про захист економічної конкуренції на засадах рівності суб'єктів господарювання перед законом та пріоритету прав споживачів, запобігання, виявлення і припинення порушень законодавства про захист економічної конкуренції.
- (84) Відповідно до частини першої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України мають право надавати рекомендації органам влади, органам місцевого самоврядування, органам адміністративно-господарського управління та контролю, суб'єктам господарювання, об'єднанням стосовно припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, усунення причин виникнення цих порушень і умов, що їм сприяють.

Враховуючи наведене, керуючись статтями 7, 12¹, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 (зі змінами), адміністративна колегія Південно - східного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України надає Комунальному підприємству з технічної інвентаризації Бердянської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи: 03344964, місцезнаходження – вул. Морська, буд. 21, м. Бердянськ, Запорізька обл., 71100) такі обов'язкові до розгляду

РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Припинити дії, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, передбаченого пунктом 1 частини другої статті 13, пунктом 2 статті 50 Закону України «Про захист економічної конкуренції», у вигляді зловживання монопольним (домінуючим) становищем на ринку, а саме встановлення таких цін реалізації товару, які неможливо було б встановити за умов існування значної конкуренції на ринку, а також усунути причини виникнення цього порушення і умови, що йому сприяють, шляхом встановлення економічно обґрунтованої вартості послуги з надання відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях у зв'язку із здійсненням ними до 1 січня 2013 р. повноважень щодо проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Про результати розгляду рекомендацій Комунальному підприємству з технічної інвентаризації Бердянської міської ради повідомити Південно-східне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (49004, м. Дніпро пр-т. Олександра Поля, 2) у **десятиденний** строк з дня їх отримання із наданням копій підтверджуючих документів.

Звертаємо Вашу увагу, що згідно з частиною другою статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органом, якому вони надані.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 46 вищезазначеного Закону, за умови виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито відповідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

Голова адміністративної колегії

Дмитро МЕЛЬНИК

Члени адміністративної колегії:

Лариса ГРЕЧАНА

Вікторія ОНІЩЕНКО

Наталія ІГНАТЕНКО

Іван ДУБИЧ

Секретар адміністративної колегії

Ірина БУХАНЕЦЬ